

---

Bologna 23 marzo 2020

## **Comunicato Stampa**

### **CORONAVIRUS: ASSEMBLEE CONDOMINIALI VIETATE DECIDE L'AMMINISTRATORE**

In tutto il Paese le assemblee condominiali convocate o in corso di convocazione devono essere rinviate di diverse settimane fino a quando la situazione di emergenza non sarà terminata, mettendo nelle mani dell'amministratore di condominio tutti i poteri per gli interventi immediati e urgenti, con l'obiettivo di tutelare l'incolumità dei condomini.

Lo dice il decreto legge del 23 febbraio scorso e le ulteriori disposizioni attuative.

La violazione delle norme adottate nel territorio italiano comportano dunque conseguenze di natura penale: non rispettare l'ordine di un'autorità infatti è un reato previsto e punito dall'art. 650 c.p., il quale prevede l'arresto fino a tre mesi e un'ammenda fino a 206 euro, a meno che non si tratti di fatto più grave.

Si potrà estinguere l'ammenda pagando una somma pari alla metà del massimo previsto dalla norma: in questo caso soltanto 103 euro.

Quando però si dovesse rendere urgente e necessaria un'assemblea straordinaria per interventi che hanno l'obiettivo di sanificare (pulizia e disinfestazione) le parti comuni del condominio alla luce dell'emergenza Coronavirus?

Nei provvedimenti emanati dal Governo c'è un esplicito divieto alle riunioni in luogo pubblico o privato, quindi l'assemblea di condominio è da considerarsi vietata.

Prendiamo anche il caso di una rottura di un tubo con abbondanti perdite di liquidi: in tutti i casi di questo tipo l'intervento immediato verrà deciso in modo autonomo dall'amministratore, che poi farà ratificare l'intervento dall'assemblea.

La salute pubblica ed individuale ha la preminenza su ogni regolamento, pertanto si presuppone che l'adozione di provvedimenti urgenti possa essere effettuata dall'amministratore, senza il coinvolgimento dell'assemblea di condominio, così come previsto dall'art. 1135, comma 2, c.c.: «L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere di urgenza...».

Nella vita del condominio, dove tutti i condomini sono alle prese con le difese dal "Coronavirus", è altresì opportuno a fine preventivo evitare contatti ravvicinati tra i condomini stessi, ad esempio in ascensore (mai più di una persona per volta) ed evitare riunioni in atri e corridoi.

Usi restrittivi di questo tipo richiederebbero delibere della assemblea straordinaria, che però non si può riunire per legge, sarà quindi sempre l'Amministratore Condominiale a deciderne l'opportunità comunicandolo immediatamente ai Condomini, in attesa del ritorno alla normalità.

Tonino Veronesi  
Presidente Assoproprietari Bologna